

Số: 10861 /BNNMT-QLĐĐ

Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi tới trước
Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV

Kính gửi:

- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Vĩnh Long;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội chuyển đến tại Văn bản số 1691/UBDNGS15 ngày 28 tháng 10 năm 2025 về việc chuyển kiến nghị của cử tri gửi tới trước Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV, do Văn phòng Chính phủ chuyển đến tại Công văn số 10822/VPCP-QHĐP ngày 06 tháng 11 năm 2025 về việc trả lời kiến nghị của cử tri trước kỳ họp thứ 10, Quốc hội Khóa XV. Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Vĩnh Long, Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội và Văn phòng Chính phủ đã gửi ý kiến kiến nghị của cử tri tỉnh Vĩnh Long đến Bộ.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Vĩnh Long như sau:

1. Câu số 16: Theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, quy định phân quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và ban hành bảng giá đất hằng năm. Tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất năm đầu kỳ, điều chỉnh bổ sung các năm tiếp theo giao Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, cập nhật. Thời gian đến 01/01/2026 phải ban hành Bảng giá đất lần đầu theo luật đất đai năm 2024 là quá ngắn (trong khi tỉnh mới sáp nhập từ ngày 01/7/2025): Địa phương phải làm lại quy trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất và tổ chức thực hiện. Do đó, với quỹ thời gian còn lại sẽ không kịp trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ đầu năm 2026. Để không bị gián đoạn pháp lý trong việc: tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tính thuế, lệ phí trước bạ; xác định mức bồi thường, hỗ trợ tái định cư; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước... Kiến nghị trình Quốc hội sửa đổi Luật Đất đai cho phép các địa phương được tiếp tục áp dụng bảng giá đất hiện hành cho đến khi ban hành bảng giá đất mới trong năm 2026

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 (được hướng dẫn tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với việc xây dựng bảng giá đất, tại khoản 7 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định: đối với trường hợp các địa phương đang thực hiện xây dựng bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, nay thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của đơn vị hành chính mới tiếp tục thực hiện nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất để kịp thời công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định pháp luật.

Tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai quy định:

“3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết.”

2. Câu số 91: Hiện nay, người dân muốn thực hiện gộp thửa đối với đất nông nghiệp nhưng gặp khó khăn, không thực hiện được do thời hạn sử dụng đất khác nhau vì theo quy định của Luật thì không được gộp thửa, kiến nghị có giải pháp tháo gỡ. Đồng thời, kiến nghị điều chỉnh đơn giản thủ tục hành chính trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hiện nay muốn tách thửa thì buộc phải chuyển sang sổ hồng mới được tách thửa, gây khó khăn cho người dân.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

- Để tiếp tục tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đã sửa đổi Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người sử dụng đất; theo đó đã sửa đổi quy định hợp thửa theo hướng việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng thời hạn sử dụng đất.

- Căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 mục I nội dung C phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà không có sơ đồ thửa đất hoặc có sơ đồ thửa đất nhưng thiếu kích

thước các cạnh hoặc diện tích và kích thước các cạnh không thống nhất thì người sử dụng đất mới phải đăng ký biến động đất đai trước khi thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất; quy định này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và tránh phát sinh tranh chấp đất đai sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất. Như vậy, theo pháp luật đất đai hiện hành không có quy định “*muốn tách thửa thì buộc phải chuyển sang sổ hồng mới được tách thửa*” như cử tri phản ánh.

3. Câu số 92: *Tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017) của Chính phủ quy định: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định.*

Tuy nhiên, theo Luật Đất đai năm 2024, khi người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải nộp tiền thuê; nội dung này đã gây bức xúc nhiều trong nhân dân khi tiếp xúc cử tri và hạn chế khả năng đầu tư của Doanh nghiệp nhỏ và vừa (do các doanh nghiệp này chủ yếu tìm quỹ đất để thực hiện dự án thông qua hình thức thuê đất của hộ, gia đình cá nhân nhưng theo Luật Đất đai năm 2024 khi cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải nộp tiền thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì không thể cho doanh nghiệp (trong nước) thuê lại đất.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Thể chế Nghị quyết 18-NQ/TW về hoàn thiện quy định về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm và quy định cụ thể các trường hợp thuê đất trả tiền một lần phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất. Do vậy, theo quy định tại Khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể một số trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trong đó, chỉ có đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

Các trường hợp thuê đất còn lại thực hiện cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 2024:

“2. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;
- b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng

điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại theo mục đích đã được xác định; được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

...

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

đ) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại.”

Thực hiện Thông báo kết luận của Bộ Chính trị tại Công văn số 15429-CV/VPTW ngày 16/6/2025 của Văn phòng Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ đã báo cáo Bộ Chính trị trình Ban Chấp hành Trung ương xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao làm cơ sở để đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024. Tại Nghị quyết số 69-NQ/TW Hội nghị lần thứ 12 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII đã cơ bản thống nhất với nội dung đề xuất của Đảng ủy Chính phủ về một số vấn đề mới đặt ra từ thực tiễn thực hiện nghị quyết. Thực hiện chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương tại Nghị quyết số 69-NQ/TW và trên cơ sở tổ chức đánh giá 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024, quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hướng cho phép người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần hoặc thuê đất trả tiền hàng năm đã được quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, cụ thể như sau:

“2. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 Luật Đất đai. Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai.

Đối với dự án đầu tư sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng

đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai; đối với trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Đối với dự án đầu tư đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý thì không được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.”

Việc xác định nghĩa vụ tài chính khi tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tiền thuê đất đã được quy định cụ thể tại Điều 8, Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Như vậy, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết nêu trên sẽ giải quyết được khó khăn, vướng mắc của cử tri tỉnh Vĩnh Long.

4. Câu số 93: Điều 116 Luật đất đai năm 2024 có căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất là kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện. Trường hợp người dân và doanh nghiệp không nắm thông tin và không đăng ký nhu cầu sử dụng đất kịp thời thì không có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện, khi đó sẽ không đủ căn cứ để thực hiện thủ tục về đất đai nhằm phục vụ cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh..., từ đó gây lãng phí trong cơ hội kêu gọi đầu tư hoặc có dự án cấp thiết cho địa phương nhưng phải chờ đợi kéo dài.

Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) đang lấy ý kiến thì quy định kế hoạch sử dụng đất được lập theo chu kỳ 5 năm ở 3 cấp: quốc gia, tỉnh và xã. Tuy nhiên, nội dung chỉ được quy định chi tiết ở cấp xã, còn cấp tỉnh và quốc gia chưa chi tiết về nội dung dễ dẫn đến chồng chéo, hình thức và lãng phí nguồn lực.

Kiến nghị đánh giá lại sự cần thiết trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; tập trung hiệu lực quản lý tại cấp xã - nơi có tính thực thi cao nhất. Duy trì kế hoạch 5 năm cấp xã nhưng cho phép cập nhật hằng năm thông qua thủ tục hành chính đơn giản, đồng thời phải công bố, công khai các danh mục điều chỉnh nhằm đảm bảo minh bạch và giám sát của xã hội.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

(1). Pháp luật về quy hoạch, về đất đai đã quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan lập quy hoạch phải tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, người dân có liên quan và hình thức lấy ý kiến được thực hiện công khai thông qua nhiều hình thức như gửi hồ sơ, tài liệu và đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch; đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, phát phiếu Điều tra phỏng vấn, tổ chức hội

ngợi, hội thảo và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở. Ý kiến đóng góp phải được nghiên cứu, tiếp thu, giải trình và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch. Cơ quan lập quy hoạch có trách nhiệm công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp (Điều 19 Luật Quy hoạch, Điều 70 Luật Đất đai năm 2024); về việc phải công bố, công khai các danh mục điều chỉnh nhằm đảm bảo minh bạch và giám sát của xã hội đã được quy định tại khoản 8 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024.

(2). Về kiến nghị đánh giá lại sự cần thiết trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; tập trung hiệu lực quản lý tại cấp xã - nơi có tính thực thi cao nhất. Duy trì kế hoạch 5 năm cấp xã nhưng cho phép cập nhật hằng năm thông qua thủ tục hành chính đơn giản, đồng thời phải công bố, công khai các danh mục điều chỉnh nhằm đảm bảo minh bạch và giám sát của xã hội.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức đánh giá 01 năm thi hành Luật Đất đai năm 2024, bên cạnh những kết quả đạt được, còn có một số tồn tại, vướng mắc đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi, trong đó có quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nhằm đổi mới, giảm bớt trình tự, thủ tục, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất; đồng thời, khuyến khích việc lập quy hoạch theo pháp luật đô thị và nông thôn, rút ngắn thời gian triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất, cắt giảm thủ tục hành chính, chi phí tuân thủ khi thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, tại điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đã quy định như sau:

“b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã.”

5. Câu số 94: *Tại điểm c khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 8 năm 2024 quy định "c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa."* và tại Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long Ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai chưa thực hiện cấp Giấy chứng nhận

theo Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân, Quyết định của cơ quan thi hành án đã ban hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024, đã có hiệu lực pháp luật nhưng diện tích tách thửa dưới hạn mức và chủ sử dụng nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận sau ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Kiến nghị: cho phép thực hiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân, Quyết định của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Để tiếp tục tháo gỡ vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, thống nhất với nguyên tắc áp dụng văn bản tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, ngày 11 tháng 12 năm 2025 Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, theo đó tại khoản 3 Điều 11 đã sửa đổi quy định tách thửa theo hướng trường hợp bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì không áp dụng quy định “Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai thì không thực hiện tách thửa”.

6. Câu số 96: Tại điểm a khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 quy định nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: “a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị” và tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 102/2024/ND-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định “Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:

- Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã;

- Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường, thị trấn và đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã mà đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn.”

Hiện nay, chưa có hướng dẫn thể hiện thông tin loại đất ở (đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị) trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trên Giấy chứng nhận do sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp xã (từ đơn vị hành chính xã nhập vào đơn vị hành chính phường, đơn vị hành chính thị trấn nhập vào đơn vị hành chính xã) theo Nghị quyết số 1687/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Vĩnh Long năm 2025.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

1. Quy định sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã và đơn vị hành chính là nông thôn, đô thị khi sắp xếp mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp

Theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025 đã quy định: *“Trường hợp sắp xếp phường với các đơn vị hành chính cùng cấp thì đơn vị hành chính hình thành sau sắp xếp là phường; trường hợp sắp xếp xã, thị trấn thì đơn vị hành chính hình thành sau sắp xếp là xã.”*;

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 *“Xã là đơn vị hành chính ở nông thôn; phường là đơn vị hành chính ở đô thị; đặc khu là đơn vị hành chính ở một số hải đảo có vị trí quan trọng được thành lập phù hợp với điều kiện địa lý, tự nhiên, đặc điểm dân cư và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh.”*

2. Quy định về xác định loại đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai thì đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì *“1. Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:*

a) Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã;

b) Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường, thị trấn và đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã mà đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, khi sắp xếp lại đơn vị hành chính xã nhập vào đơn vị hành chính phường thì đơn vị hành chính sau sắp xếp là phường và loại đất ở được xác định là đất ở đô thị; trường hợp sắp xếp xã, thị trấn thì đơn vị hành chính hình thành sau sắp xếp là xã và loại đất ở được xác định là đất ở nông thôn, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã.

7. Câu số 97: *Hiện nay, có một số công trình, dự án đã có thông báo thu hồi đất (chưa có Quyết định thu hồi đất) nhưng một số người dân thuộc dự án vẫn đăng ký thủ tục chuyển quyền sang tên cho người khác, làm thay đổi chủ thể thu hồi đất, dẫn đến phát sinh trường hợp chuyển nhượng sau khi có thông báo thu hồi đất; tách hộ khẩu, nhập nhân khẩu để hưởng các chế độ chính sách khi Nhà nước thu hồi đất nhằm mục đích trục lợi các chính sách hỗ trợ khi Nhà nước*

thu hồi đất nên rất khó khăn cho địa phương trong việc xử lý.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Pháp luật đất đai hiện hành không có quy định khi có thông báo thu hồi đất (chưa có Quyết định thu hồi đất) thì người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất (Điều 45 Luật Đất đai năm 2024), quy định này nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất, đặc biệt đối với những nơi mà thông báo thu hồi đất đã ban hành trong thời gian dài nhưng không thực hiện.

Đối với nội dung phản ánh trực lợi các chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, đề nghị cử tri gửi ý kiến tới Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long để chỉ đạo các cơ quan có liên quan ở địa phương cần lưu ý, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các trường hợp cố tình trực lợi chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

8. Câu số 98: Cử tri kiến nghị việc bồi thường đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất chỉ bị thiệt hại một phần nhỏ diện tích, ví dụ như một phần hành lang trước cửa nhà theo Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Điều 102. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan. ...”. Như vậy, chưa xác định cụ thể là nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất mà bị thiệt hại toàn bộ hoặc một phần nhà (như hành lang hoặc một phần nhà sau) thì đều được bồi thường toàn bộ diện tích nhà ở, công trình.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Về kiến nghị của cử tri liên quan đến vướng mắc khi bồi thường đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất đã được quy định tại điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

9. Câu số 99: Cử tri kiến nghị theo quy định tại Điều 109, Luật Đất đai năm 2024 và Điều 22, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 về quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, quy định về hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Pháp luật đất đai chưa hướng dẫn rõ cơ quan (hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi hoặc Ủy ban nhân dân cấp

xã nơi đăng ký thường trú hoặc cả 02 nơi nếu người có đất thu hồi có địa chỉ thường trú không cùng nơi có đất thu hồi) xác nhận việc trực tiếp sản xuất nông nghiệp làm cơ sở hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Đôi lúc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú xác nhận thì địa phương không phối hợp xác nhận vì cho rằng pháp luật chưa quy định trách nhiệm xác nhận thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú nên rất khó khăn trong quá trình thực hiện.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Tại Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 quy định trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (được phân định thẩm quyền tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ).

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

“Điều 22. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó và không thuộc các trường hợp sau đây:

a) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương hưu;

c) Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

d) Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

2. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là hộ đang sử dụng đất nông nghiệp có ít nhất một thành viên có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.”

Theo quy định Luật Đất đai năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ,

tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề (*điểm d khoản 2 Điều 87*). Pháp luật về đất đai hiện hành không có quy định Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (như trước đây được quy định khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ) để cải cách hành chính, rút ngắn thời gian, thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

Đồng thời tại khoản 1, khoản 2 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP cũng quy định cụ thể việc xác định hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm để đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan thuận lợi trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10. Câu số 100: Về thời gian, số lần vận động, thuyết phục theo Luật Đất đai năm 2024 có quy định về thời gian vận động, thuyết phục như sau:

+ *Tại điểm d khoản 2 Điều 87: “đ) Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.*

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 88 của Luật này”

+ *Tại điểm b khoản 6 Điều 87: “b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất”.*

+ *Tại điểm b khoản 7 Điều 87: “b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm*

vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật này”.

Như vậy, theo quy định chưa xác định cụ thể số lần vận động, thuyết phục đối với người dân có đất thu hồi nên chưa đảm bảo tính công khai, đầy đủ hồ sơ để phục vụ cho việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

Kiến nghị: Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục hướng dẫn tháo gỡ các khó khăn vướng mắc cho địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng còn tồn đọng như nêu trên.

Về kiến nghị này, Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo như sau:

Về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được thực hiện theo quy định tại Điều 87, Điều 88, Điều 89 Luật Đất đai năm 2024, Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Điều 28 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được phân định, phân cấp, phân quyền tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ), trong đó có quy định việc tổ chức vận động, thuyết phục người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Pháp luật về đất đai không quy định số lần tổ chức vận động, thuyết phục, do đó Ủy ban nhân dân cấp xã, các cơ quan có liên quan căn cứ quy định nêu trên để tổ chức thực hiện.

Trên đây là các ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trân trọng kính gửi Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội, Văn phòng Chính phủ và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Vĩnh Long để thông tin tới cử tri. Bộ Nông nghiệp và Môi trường trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Vĩnh Long trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường./.

đề

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Chủ tịch UBTTMTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Quốc hội;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Vĩnh Long;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Vĩnh Long;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh Vĩnh Long;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Vụ Pháp chế (để tổng hợp, theo dõi);
- Văn phòng Bộ (để đăng tải trên Cổng TTĐT của Bộ);
- Lưu: VT, QLĐĐ (KTPTQĐ).

đề



Trần Đức Thắng